

# Lesefassung

Die Satzung ist seit dem 20.01.1994 gültig.

---

## S a t z u n g

über die Erhebung von  
Erschließungsbeiträgen  
(Erschließungsbeitragssatzung)

der

Gemeinde Gremersdorf

## **Präambel**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) in Verbindung mit § 5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Städte und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom 17.05.1990 geändert durch Gesetz vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V, S. 669) und der §§ 1, 2 und 8 des Kommunalabgabengesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) in der Fassung vom 01.06.1993 (GVOBl. M-V 1993, Nr. 13, S. 522) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Gremersdorf vom 23.02.1994 folgende Satzung erlassen:

### **§ 1**

#### **Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Die Gemeinde erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 127 ff) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

### **§ 2**

#### **Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:
1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze
    - a) in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten
      - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite
      - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite
    - b) in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten, soweit unter d) und e) nicht abweichend geregelt
      - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite
      - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite
    - c) in Industriegebieten
      - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite,
      - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 14,5 m Breite,
    - d) in Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten
      - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite

bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 7 m Breite

e) in Dauerkleingartengeländen und Wochenendhausgebieten bis zu 6 m Breite

2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nichtbefahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m

3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 21 m

4. für Parkflächen,

a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und 3 sind bis zu einer weiteren Breite von 5 m

b) soweit sie nicht Bestandteile der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. A (2) findet Anwendung

5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite 4 m

b) soweit sie nicht Bestandteile der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. (2) findet Anwendung.

(2) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Abs. 1 Nr. 1 unterschiedliche Gebiete gemäß den Buchstaben a) bis e) erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. Bei unbeplanten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart gemäß Abs. 1 Nr. 1 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.

(3) Endet eine Erschließung mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und 5 a angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m. Das

gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzung mit anderen Erschließungsanlagen.

- (4) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 (Nr. 1 bis 3) gehören insbesondere die Kosten
1. für den Erwerb der Grundflächen,
  2. für die Freilegung der Grundflächen,
  3. für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung,
  4. für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlage,
  5. die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (5) Für Parkflächen, Grünanlagen und Anlagen nach § 9 gilt Abs. 4 sinngemäß.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

### **§ 4**

#### **Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

### **§ 5**

#### **Abrechnungsgebiet**

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet,

so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

## § 6

### Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

#### A

(1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (Absatz B) und Art (Absatz C) berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche gilt:

a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplans die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,

b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält: die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m von der Erschließungsanlage oder von der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstückes. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstücksfläche maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

#### B

(1) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:

- |   |      |
|---|------|
| 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist | 1    |
| 2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit  | 1,25 |
| 3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit  | 1,5  |
| 4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit  | 1,75 |
| 5. bei sechs- oder mehrgeschossiger Bebaubarkeit  | 2    |

- (2) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Grünflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosshöhe die Baumassenzahl geteilt durch 2,8 wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden. Untergeschosse, die keine Vollgeschosse im Sinne der BauNVO sind, werden hinzugerechnet, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzt werden.
- (3) Ist im Einzelfall eine größere Geschosshöhe zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
- (4) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mehr als ein Garagenschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist jeweils die höhere Geschosshöhe anzusetzen.
- (5) Gemein-, Bedarfs- oder Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksfläche aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände), werden mit 0,5 der Grundstücksflächen angesetzt.
- (6) In unbebauten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosshöhe noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist
- a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
  - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken, die Zahl auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen
- Geschosse maßgebend. Hinzurechnet werden Geschosse nach § 6 Abs. B (2) S. 3.
- (7) Ist eine Geschosshöhe wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.

### **C**

Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise (z. B. mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäude) genutzten Grundstücken oder Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so

sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzt werden, die in Absatz B (1) Nr. 1 bis 5 genannten Nutzungsfaktoren um 50 v. H. zu erhöhen. Dies gilt nicht für die Abrechnung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 5 b.

#### **D**

- (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Drittel anzusetzen.
- (2) Dies gilt nicht
  - a) für Grundstücke in Kern- und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke,
  - b) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen,
  - c) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
  - d) für Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135 Grad.
- (3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 S. 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 S. 2 BauGB).

### **§ 7**

#### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege, auch einseitig,
5. die Gehwege, auch einseitig,
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen,
8. die Beleuchtungsanlagen und
9. die Entwässerungsanlagen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Gemeinde im Einzelfall.

## **§ 8**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen, Wege und Plätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 1) sind hergestellt, wenn sie folgende Bestandteile aufweisen:
  - a) Unterbau und Decke,
  - b) Entwässerungseinrichtungen mit Anschluss an die Kanalisation und
  - c) Beleuchtungseinrichtungen betriebsfertig.
- (2) Die Decke i. S. v. Abs. 1 Buchst. a) kann aus Asphalt, Teer, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen.
- (3) Die übrigen Erschließungsanlagen und Teileinrichtungen sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) nicht befahrbare Verkehrsanlagen i. S. v. § 2 Abs. 1 Nr. 2 entsprechend Abs. 1 Buchst. a) bis c) und Abs. 2 ausgebaut sind,
  - b) Radwege, Gehwege und unselbstständige Parkflächen § 2 Abs. 1 Nr. 4a entsprechend Abs. 1 Buchst. a) und b) und Abs. 2 ausgebaut sind,
  - c) selbstständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4b) entsprechend Abs. 1 Buchst. a) bis c) und Abs. 2 ausgebaut sind und
  - d) Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5a) und b)) gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Die Gemeindevertretersitzung kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den Bestimmungen festlegen.

## **§ 9**

### **Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinrichtungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## **§ 10**

### **Vorausleistungen**

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist,



Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

## **§ 11**

### **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Beitrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 S. 5 BauGB bestimmt sich nach Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **§ 12**

### **Fälligkeit und Zahlung des Beitrages**

- (1) Der Beitrag wird in einem Monat nach der Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.
- (2) Die Gemeinde kann zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall, insbesondere soweit dies zur Durchführung eines genehmigten Bauvorhabens erforderlich ist, zulassen, dass der Erschließungsbeitrag in Raten oder in Form einer Rente gezahlt wird. Ist die Finanzierung eines Bauvorhabens gesichert, so soll die Zahlungsweise der Auszahlung der Finanzierungsmittel angepasst, jedoch nicht über zwei Jahre erstreckt werden.
- (3) Lässt die Gemeinde nach Absatz 2 eine Verrentung zu, so ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid in eine Schuld umzuwandeln, die in höchstens zehn Jahresleistungen zu entrichten ist. In dem Bescheid sind Höhe und Zeitpunkt der Fälligkeit der Jahresleistungen zu bestimmen. Der jeweilige Restbetrag ist mit höchstens 2 von Hundert über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen. Die Jahresleistungen stehen wiederkehrenden Leistungen im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 3 des Zwangsversteigerungsgesetzes gleich.
- (4) Werden Grundstücke landschaftlich oder als Wald genutzt, ist der Beitrag solange zinslos zu stunden, wie das Grundstück zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des landschaftlichen Betriebes genutzt werden muss. Satz 1 gilt auch für Fälle der Nutzungsüberlassung und Betriebsübergabe an Familienangehörige im Sinne des § 15 der Abgabeordnung.
- (5) Im Einzelfall kann die Gemeinde auch von der Erhebung des Erschließungsbeitrages ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch für den Fall vorgesehen werden, dass die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist.
- (6) Weitergehende landesrechtliche Billigkeitsregelungen bleiben unberührt.

**§ 13**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.  
Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom  
19.03.1992 außer Kraft.

Gremersdorf, den 19.01.1994

Gez. Schnepel  
Gemeindevorsteher

Dienstsigelabdruck

gez. Düsing  
Bürgermeister